

van **Ekeren
Kuiper**



**BUITEN
STATE**

MAKELAARS

Middelkoop 30

Leerbroek

voor 't
Leven



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar mark@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

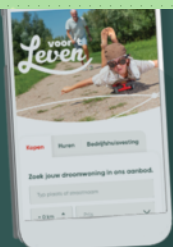
[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



© OpenStreetMap contributors



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website
vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram



voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	boerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	9
Inhoud	3.835 m ³
Perceeloppervlakte	32.360 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	332 m ²
Bouwjaar	1860
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Tuin	rondom



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Authentieke boerderij met stijl op royaal perceel in Leerbroek!

- Het betreft een bedrijfswoning en de bestemming van het perceel is 'bedrijf' en 'agrarisch'.
- Riant perceel van circa 3.2 hectare met oprit, bedrijfsgebouwen en weiland
- Authentiek karakter met o.a. bedstee, balkenplafond en schouw met broodoven

Laat je verrassen door deze karakteristieke woonboerderij uit circa 1860, gelegen in het landelijke buitengebied van Leerbroek. Al bij aankomst voelt het goed. De rietgedekte boerderij met z'n klassieke luiken, de strakke hagen en het lange pad langs de bijgebouwen geven meteen sfeer. Dit is zo'n plek waar je even stil van wordt. En kijk je van bovenaf, dan zie je pas echt hoeveel ruimte je hier hebt. Het voorhuis, de voormalige deel en diverse bijgebouwen zijn met liefde en vakmanschap gerestaureerd door een timmerman — compleet in originele stijl, van paneeldeuren tot zichtbare balken en oud-Hollandse tegels.

Binnen is het puur genieten van sfeer én comfort. Denk aan een woonkamer met houtkachel en bedstee, een woonkeuken met grote schouw en broodoven, meerdere badkamers, slaapkamers en zelfs vloerverwarming op diverse plekken. Het achterhuis is omgetoverd tot een luxe woonruimte met badkamer op de begane grond en het jachthuis doet perfect dienst als gastenverblijf of hobbyruimte. Ook de oude houtzagerij, werkplaats, schuren en hooiberg bieden talloze gebruiksmogelijkheden, ideaal voor ondernemers en werken aan huis.



En buiten? Daar nodigt het zonnige vlonderterras uit tot lange koffiemomenten tussen het groen, hoor je de vogels fluiten en geniet je van het vrije uitzicht over de weilanden. Een erf als dit is zeldzaam, het ademt ruimte, mogelijkheden én rust. Precies wat je zoekt als je buiten wilt wonen.

Globale indeling:

Voorhuis:

Begane grond; entree met originele voordeur; hal met meterkast en toilet met fonteintje; toegang tot keuken, woonkamer en trap; lichte keuken met trapkast, kelder, dubbele spoelbak, Godin fornuis met grillplaat, afzuigkap, vaatwasser en deur naar zijtuin; toegang tot bakhuis; woonkamer met houtkachel, oud Hollandse tegels, bedstee en opkamer; opkamer met vaste kast; Eerste verdieping; overloop met vaste kast en cv; twee slaapkamers met originele balken en dakkapel; badkamer met ligbad, wastafel, douche, toilet en dakkapel, beide dakkapellen zijn voorzien van elektrisch bediende rolluiken; toegang tot vide;

Achterhuis:

Begane grond; toegang vanuit woonkamer; ruime woonkeuken met schouw, rookoven, kelder en buitendeur; keuken met inductiekookplaat, oven, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser; dubbele deuren naar woonkamer met originele balken; openslaande deuren naar slaapkamer met inloopkast, toegang tot het volder terras en luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en bidet; hal met meterkast, wasruimte met witgoedaansluiting, wastafel en toilet; tweede hal met toegang tot werkplaats en achtertuin; Eerste verdieping; overloop met vaste kasten; hooizolder met dakramen;

Voormalige hooiberg: 121 m², vloerverwarming, cv (Intergas 2010); eerste verdieping met verwarming;

Opslagruimte: 195 m², schuifpui en openslaande deuren; bergruimte met geïsoleerde plafonds; houtkachel, industriële airco, keuken met spoelbak, vaatwasser, koelkast, gaskookplaat, oven; badkamer met douche, wastafel en toilet; cv (Nefit), witgoedaansluitingen, cv (Vaillant), boiler op zolder, internetkabel;

Jachthuis: 65 m², houtkachel, keuken met elektrische kookplaat, dubbele spoelbak, koelkast, afzuigkap; badkamer met douche, wastafel en toilet; woonkamer met toegang tot buitenplaats; vide met slaapmogelijkheid;



Stallen/ zadelkamer/ garage/ opslagruimte met hout en kippenhok: 191 m²

Werkplaats/fabriek: 413 m², voormalige houtzagerij met heteluchtverwarming, ketel, afzuigsysteem, vaste trap naar vliering, meterkast met krachtstroom, opbergruimte, cv ketel HR turbo;

Buitenruimte: vlonderterras; ruime parkeergelegenheid; aangelegde tuin; bakhuisje; wandelpad naar weilanden en laantje.

Goed om te weten:

- Bouwjaar circa 1860
- Bestemmingsplan: 'Bedrijf' en weilanden 'agrarisch' met als aanvullende functie: specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het Omgevingsloket
- Zelfstandige studio/gastenverblijf met eigen voorzieningen
- Meerdere cv-ketels, deels vloerverwarming
- Goed onderhouden, instapklaar en toch vrij in te delen naar eigen smaak
- Er is een brand-inbraak alarmsysteem aanwezig
- Veel multifunctionele ruimtes: ideaal voor werken aan huis

Ligging: Leerbroek is een rustig dorp in de Vijfheerenlanden met ongeveer 1.400 inwoners. Het dorp biedt een basisschool, een dorps huis en diverse sportfaciliteiten, zoals een tennisclub en een openlucht zwembad. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in nabijgelegen plaatsen zoals Meerkerk en Leerdam. De groene omgeving maakt het ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Leerbroek is goed bereikbaar via de A27 en A15, waardoor steden als Utrecht, Gorinchem en Rotterdam binnen handbereik zijn.











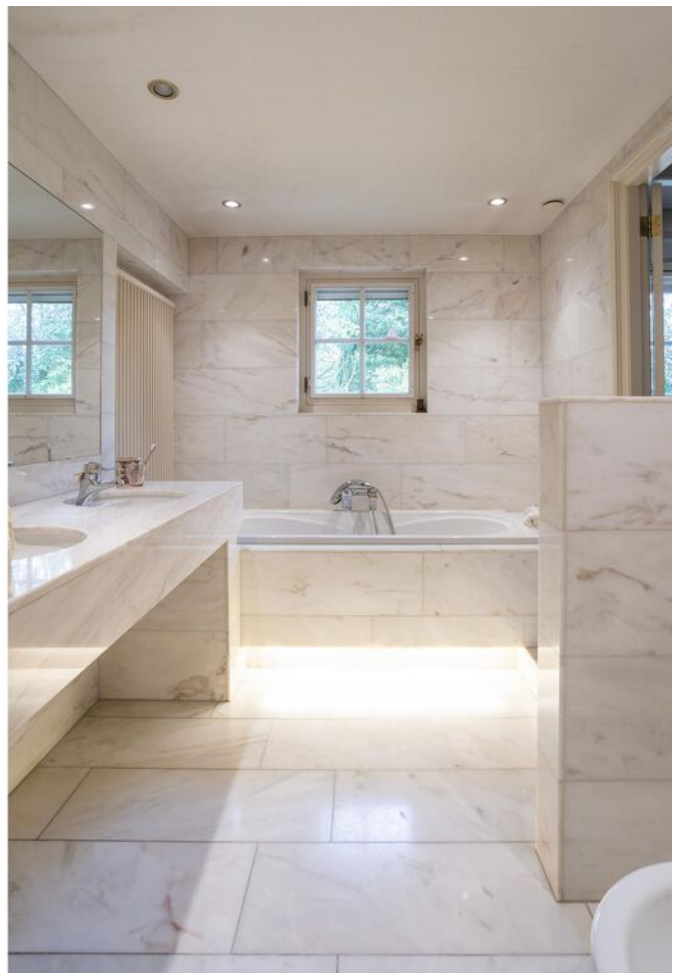




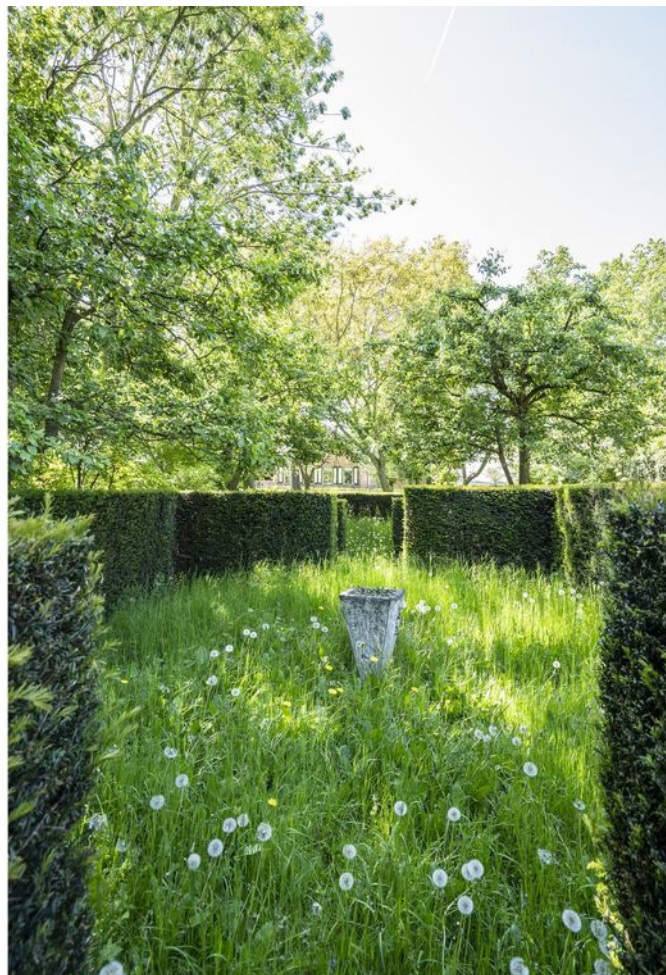


































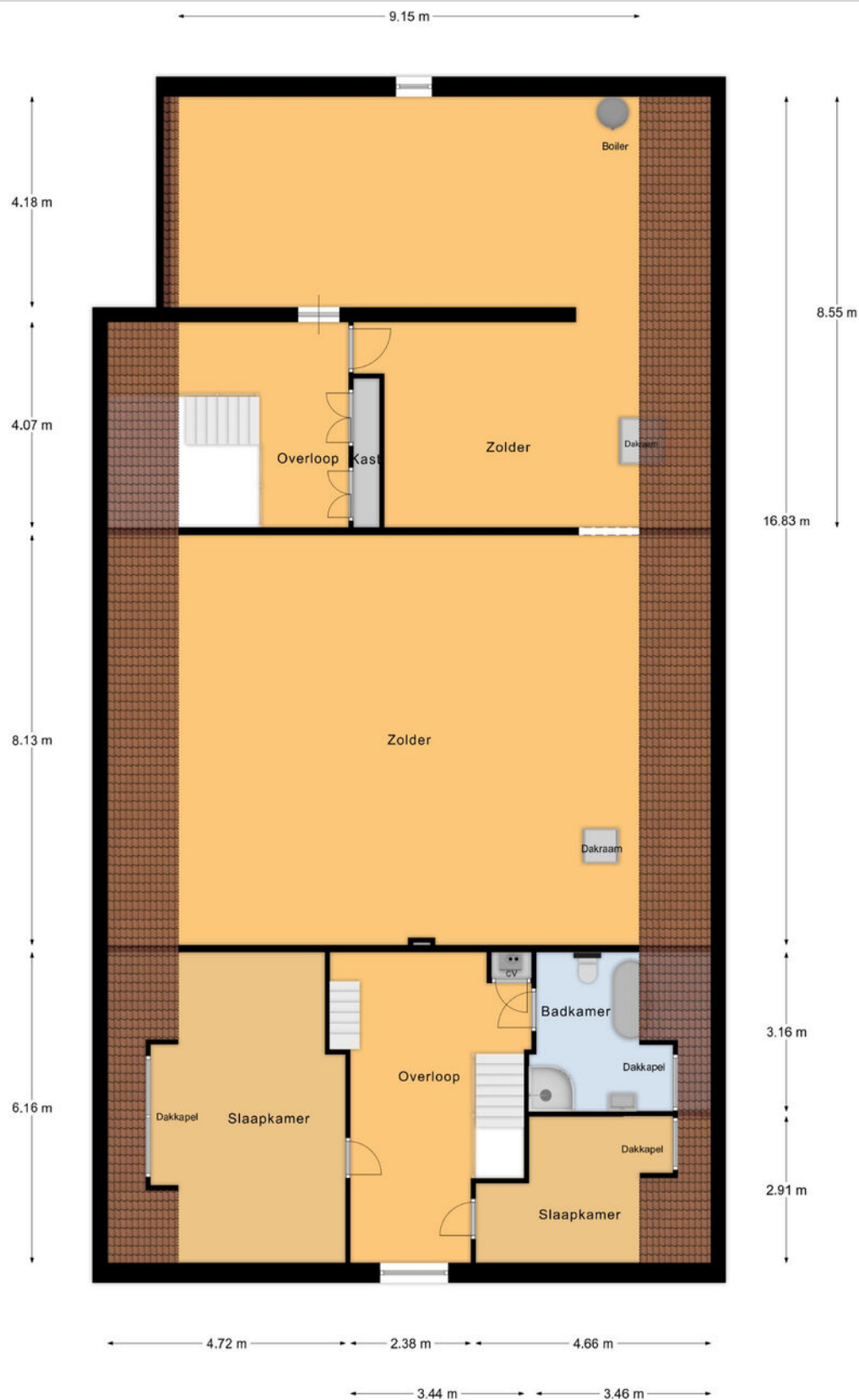
Plattegrond



Begane Grond



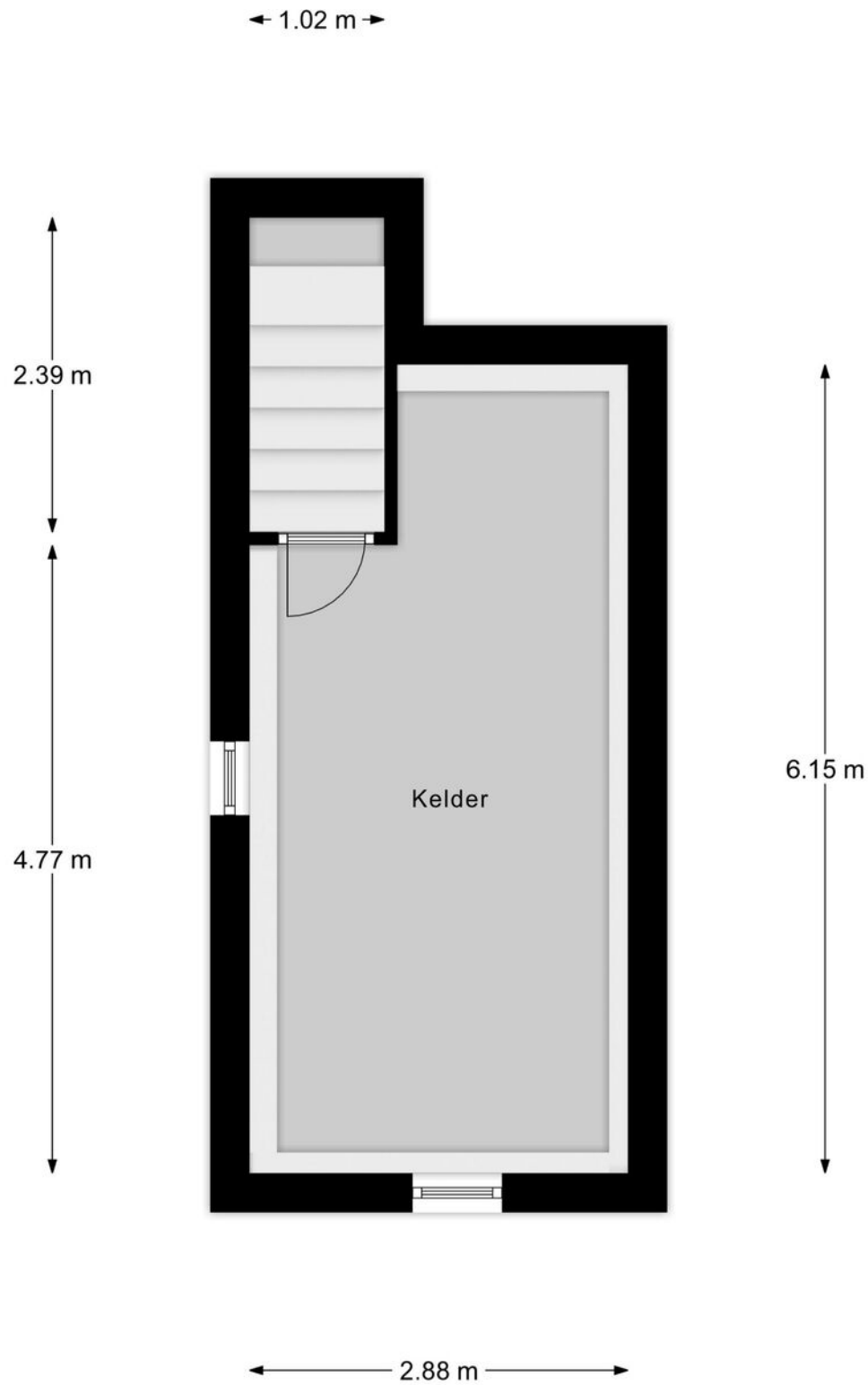
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



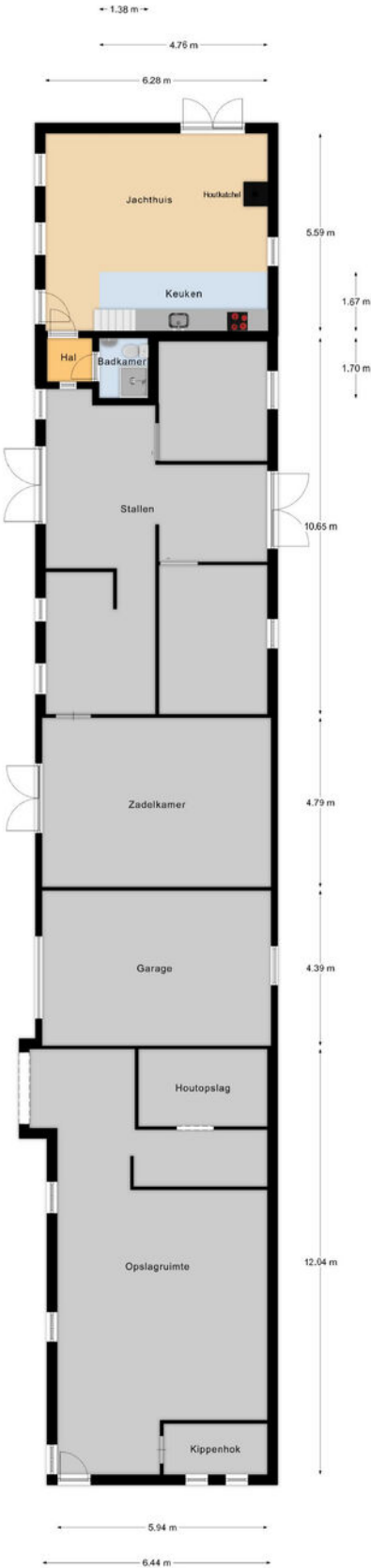
Kelder







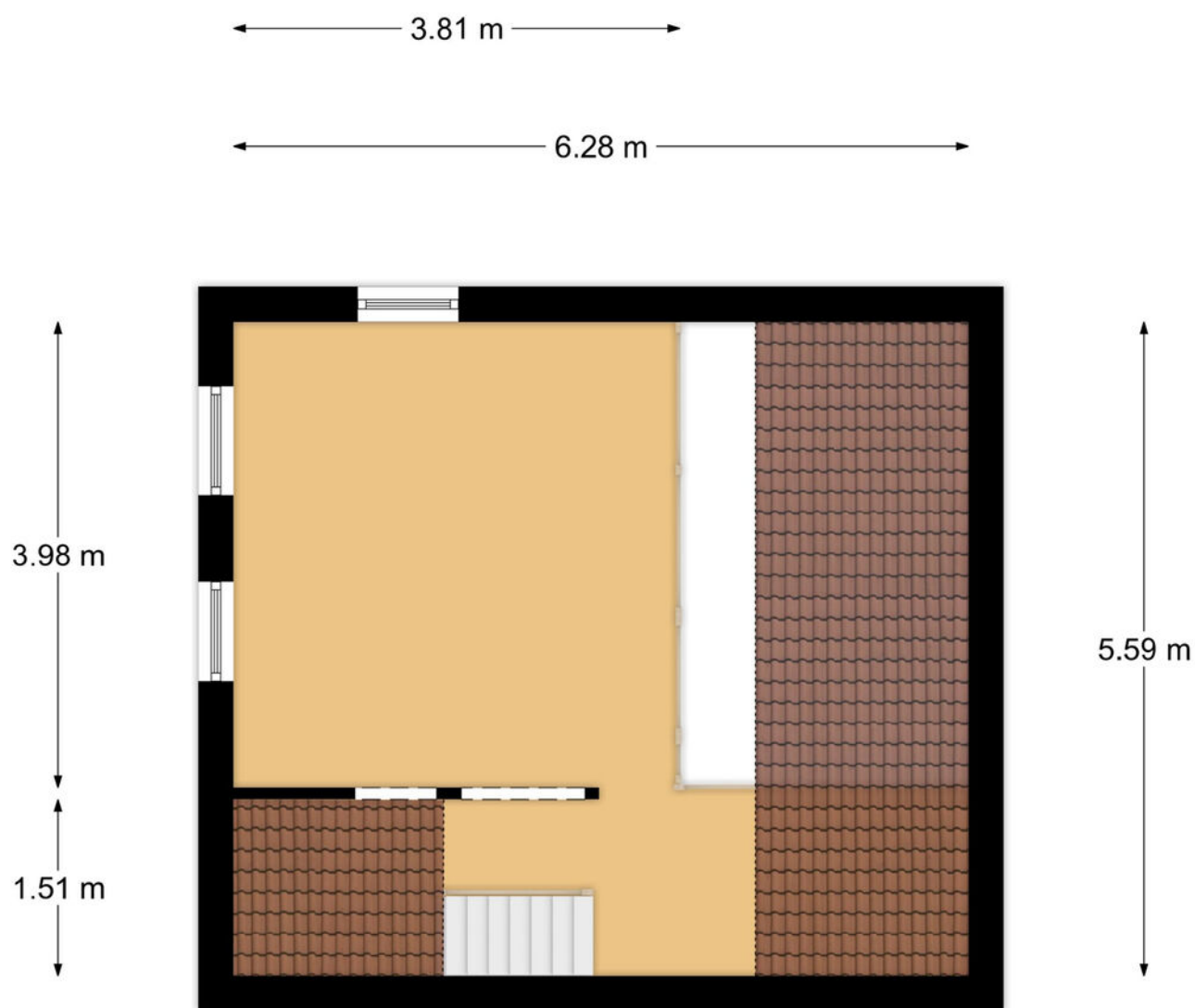
Plattegrond



Bijgebouw 1 Begane Grond



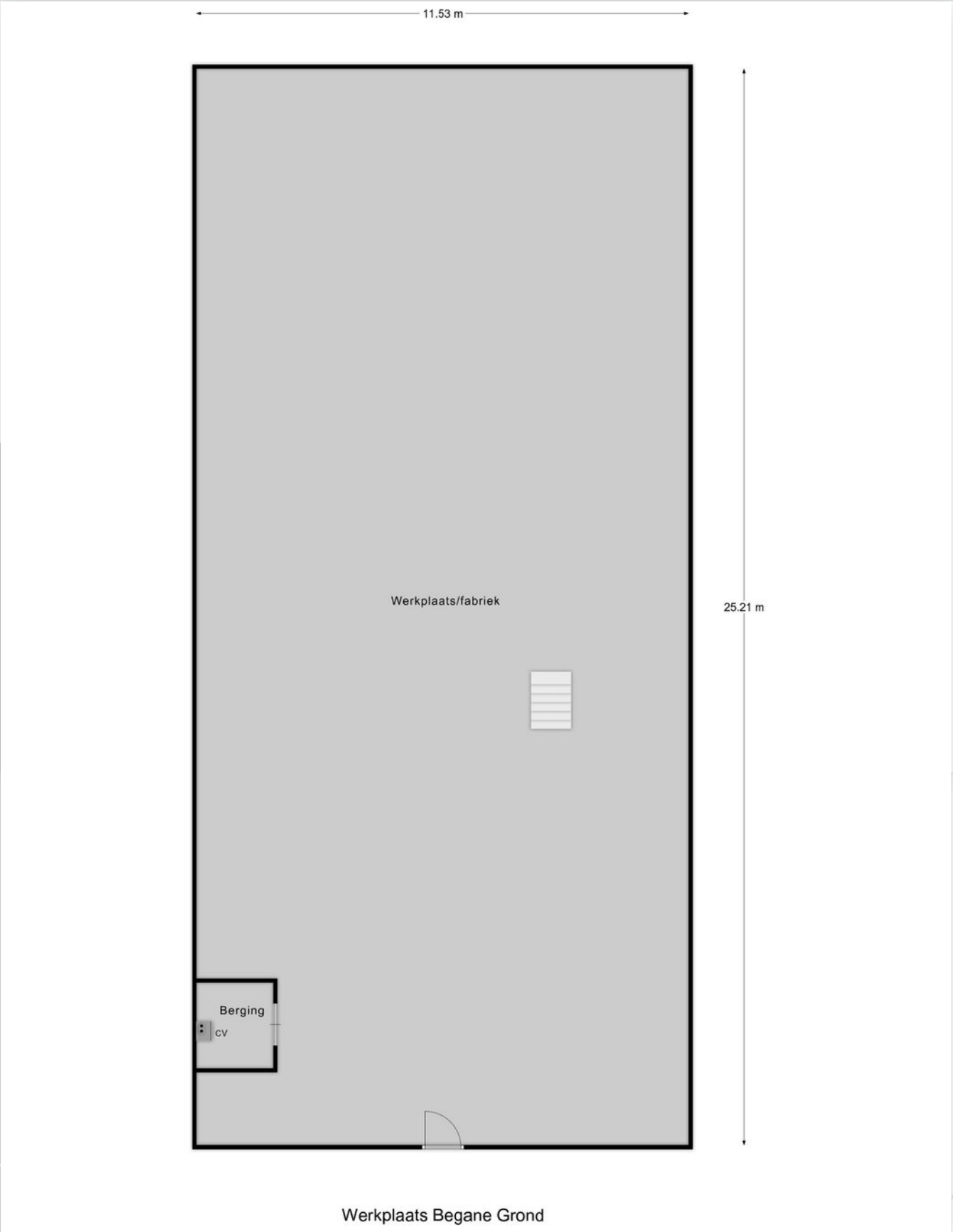
Plattegrond



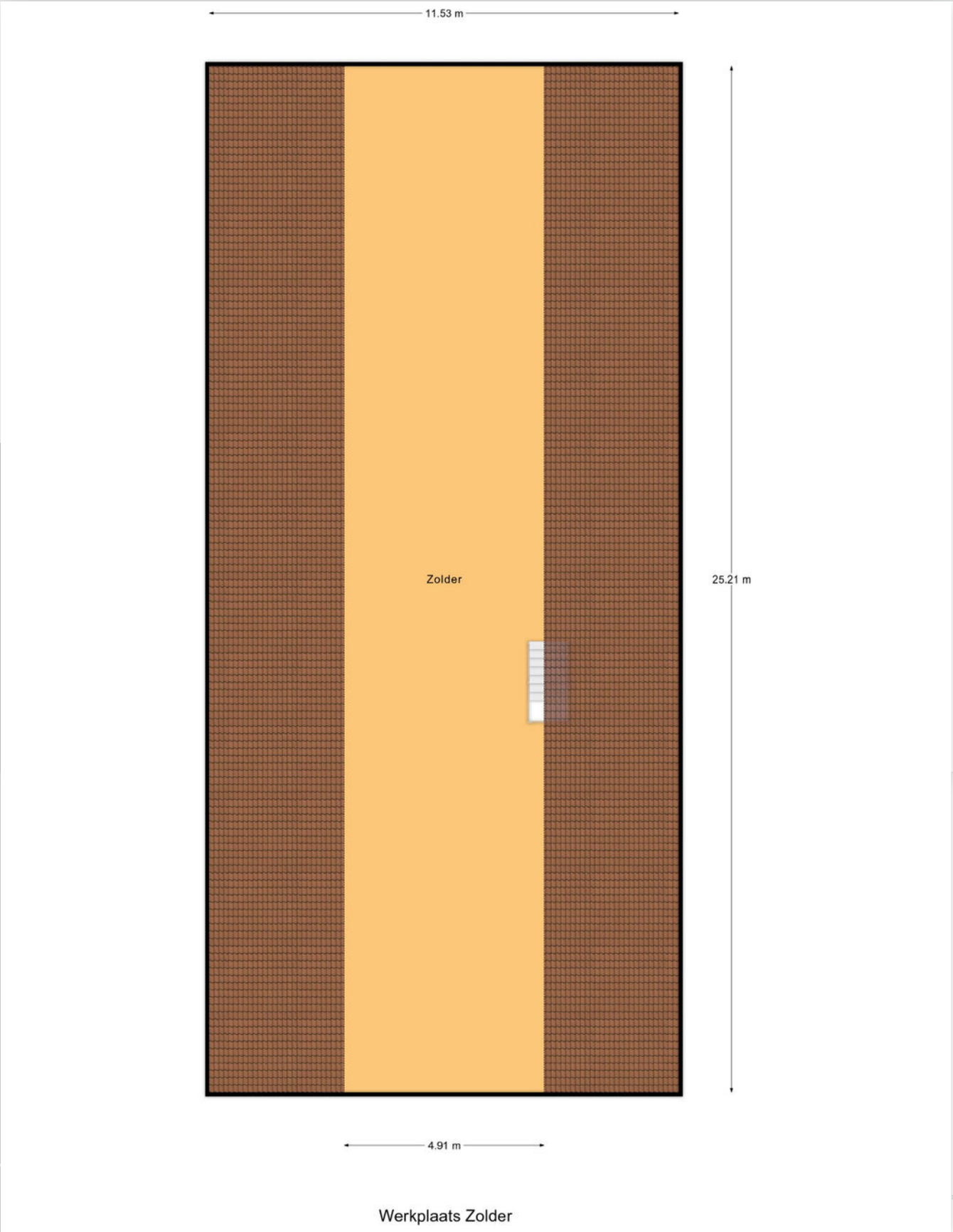
Jachthuis 1e verdieping



Plattegrond

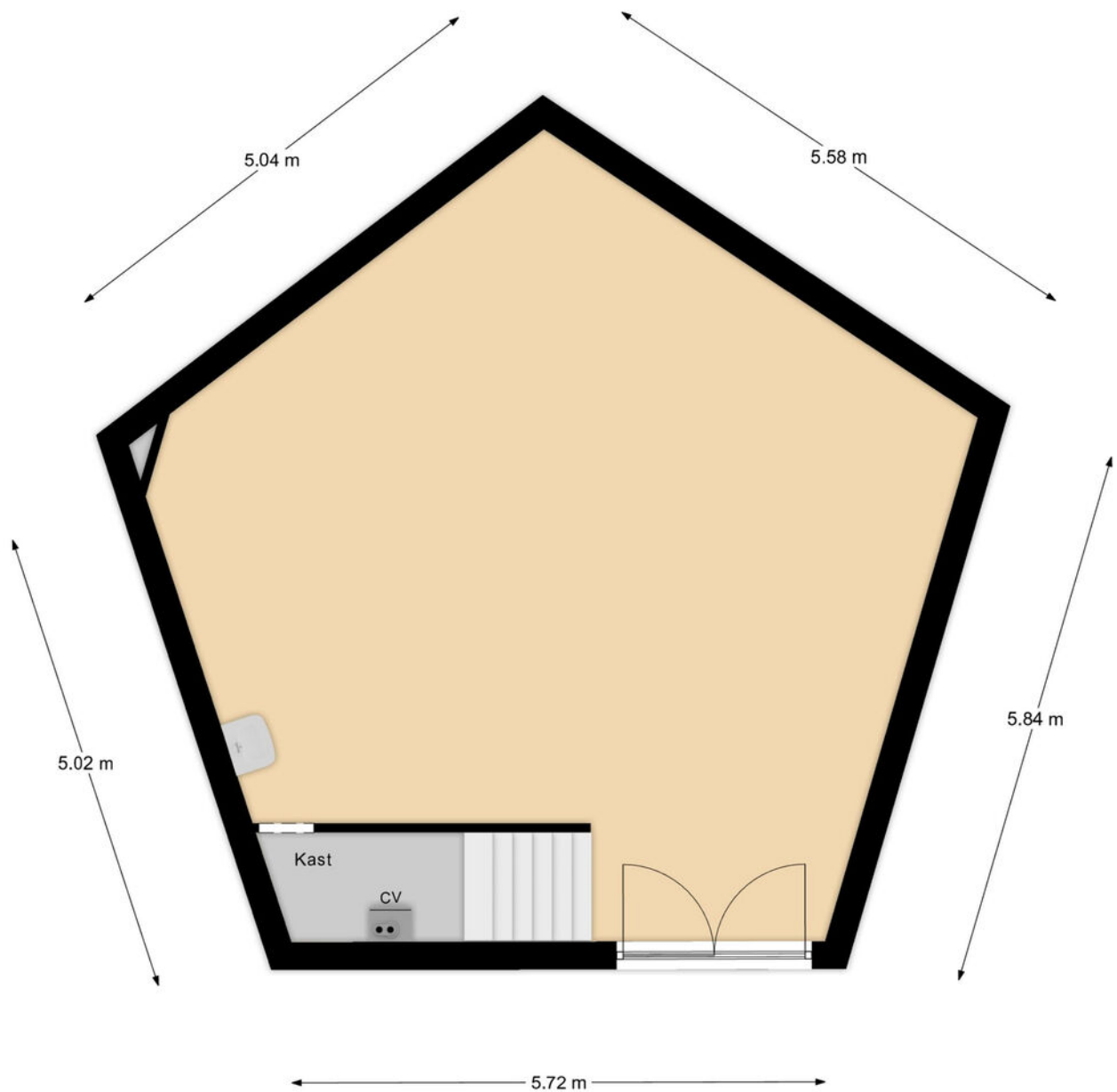


Plattegrond



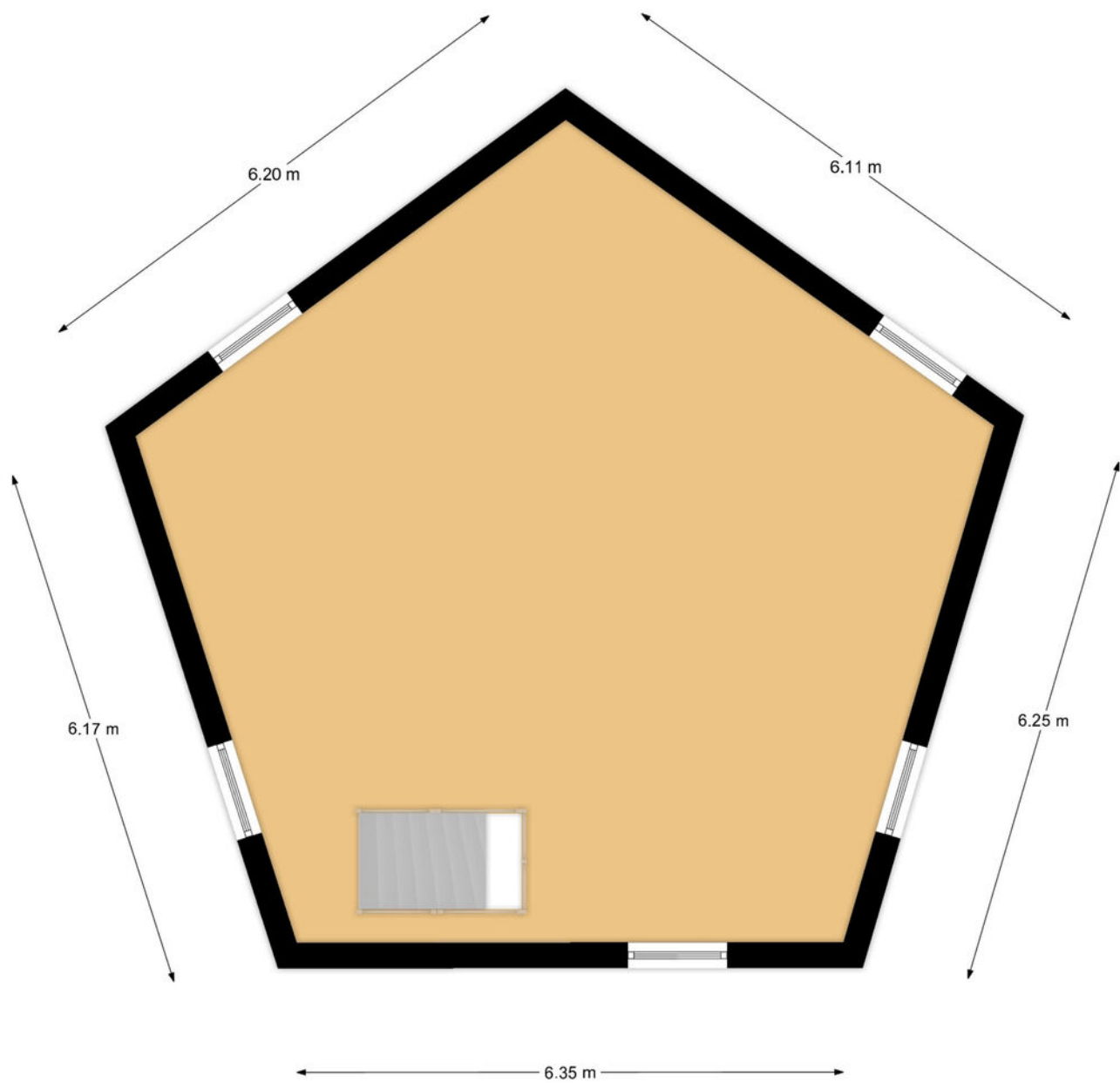


Plattegrond



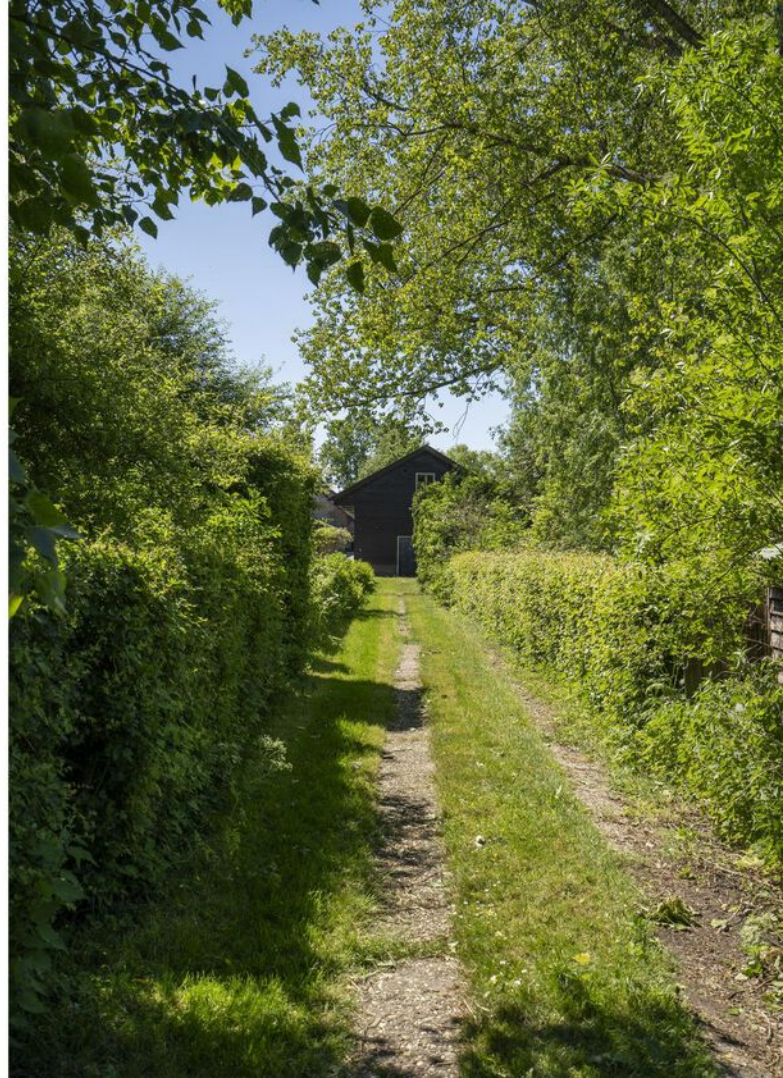
Hooiberg

Plattegrond



Hooiberg zolder













**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

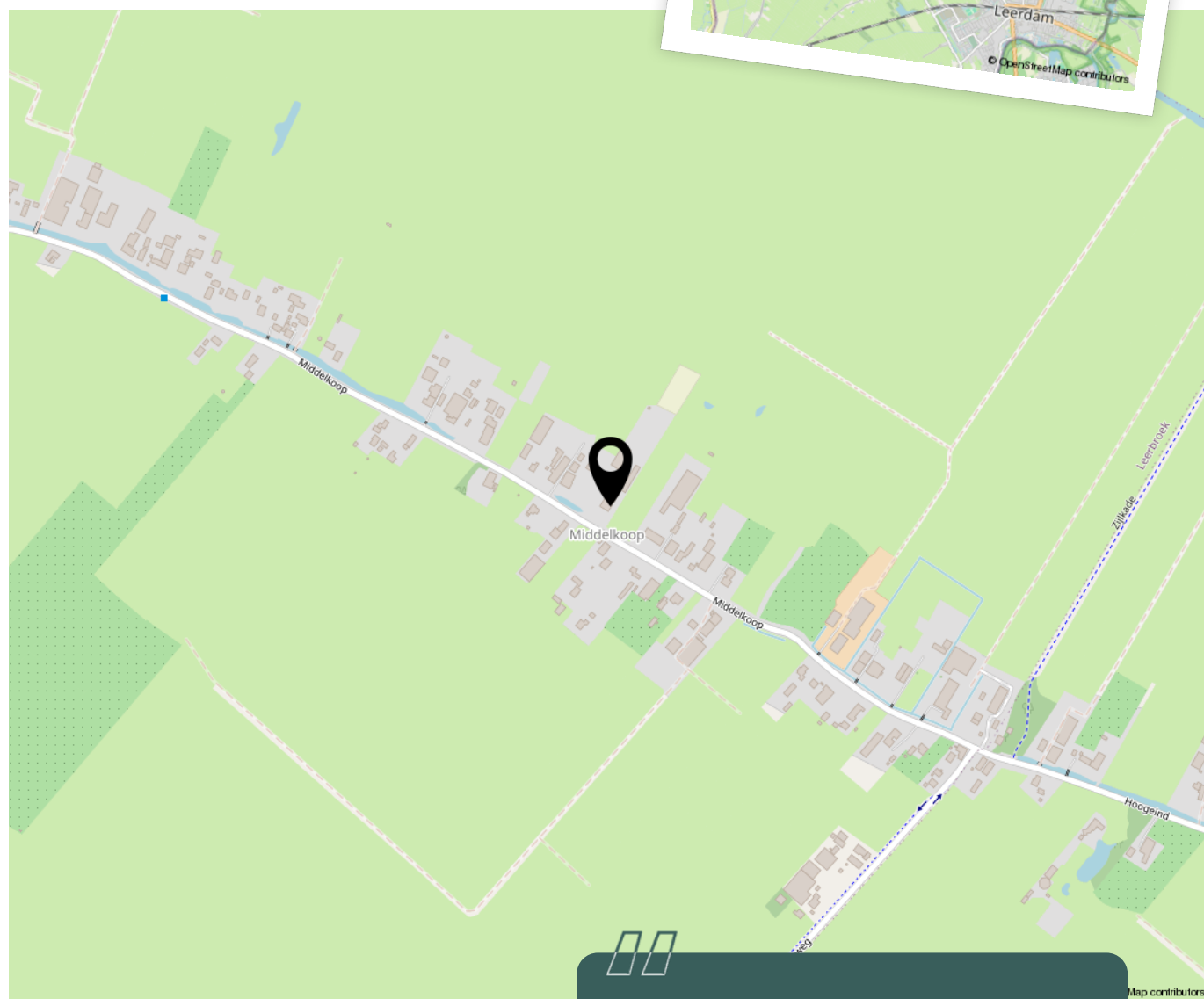
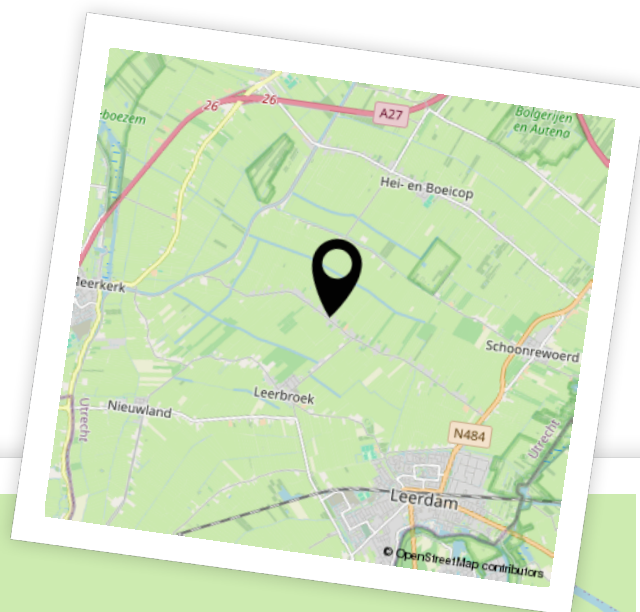
[Bekijk de woning >](#)



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"

Aantekeningen

